



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com,
office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – Главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) на поземлени имоти с кадастрални идентификатори (ПИ с КИ) 57011.5534.2 и 57011.5534.3 по кадастралната карта и кадастралните (КККР) на с. Подгумер, район „Нови Искър“ за създаване на нови УПИ III-3-„за жилищно строителство“ и УПИ V-2-„за жилищно строителство“ от кв. 34а и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отваряне на нова улица по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а и на нова улица по о.т.28а- о.т.28б, кв. 34а, м.„с. Подгумер“, район „Нови Искър“ – СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-2024/14.09.2018 г. от Драгомир Филипов с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПЗ за ПИ с КИ 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП в графичен вид; документ за собственост; скица на ПИ, издадена от СГКК – гр. София; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; вносна бележка за платена такса към бюджета.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-(1)/14.02.2019 г. в НАГ е внесено ново мотивирано предложение, включващо и част „план за регулация“.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм1“- „Жилищна зона с малко-етажно застрояване в природна среда“.

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-695/01.10.2019 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ с писмо № САГ18-ГР00-2024-[3]03.10.2019 г.

Видно от писмо изх. № РНИ19-ТК00-159-[1]/15.10.2019 г. на главния архитект на Район „Нови Искър“ заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-[5]/23.11.2020 г. в НАГ е внесена декларация за липса на съществуваща растителност заверена по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от НАГ на 07.12.2020 г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-[6]/23.11.2020 г. в НАГ е внесен проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 57011.5534.3 и ПУР за нова улица по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.44ж с приложена обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: удостоверение от СГКК – гр. София изх. № 25-27997-31.01.2020 г. по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПКККР, от което е видно, че проектът за изменение на кадастралната карта е приет и съгласува проекта за ПУП; становище на Директора на РИОСВ – гр. София изх. № 3470-7237/13.11.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; данни за предварително проучване и съгласуване на проекта за ПУП от „Софийска вода“ АД изх. № ТУ-521/29.01.2020 г.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-2296/21.10.2019 г. от Румян Спасов и Пенка Спасова с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 57011.5534.2 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ – СО, имот съседен на ПИ с КИ 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“-СО, предмет на настоящата разработка.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП в графичен вид; документ за собственост; скица на ПИ, издадена от СГКК – гр. София; задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, съвместяваща актуалната кадастрална карта за имота и действащия план за регулация за имоти в непосредствена близост; вносна бележка за платена такса към бюджета.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм1“- „Жилищна зона с малко-етажно застрояване в природна среда“.

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-1010/20.12.2019 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ с писмо изх. № САГ19-ГР00-2296-[1]/06.01.2020 г.

Видно от писмо изх. № РНИ20-ТК00-2-[1]/27.01.2020 г. на главния архитект на Район „Нови Искър“ заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2296-[4]/06.03.2020 г. в НАГ е внесен проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 57011.5534.2 и ПУР за нова улица по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а с приложена обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: становище на Директора на РИОСВ – гр. София изх. № 1475-1012/02.03.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД съгласуване на проекта за ПУП изх. № ТУ-6208/30.12.2019 г.; съгласуване на проекта от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 23.12.2019 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2296-[6]/21.08.2020 г. в НАГ са внесени декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за удостоверяване на липса на съществуваща дървесна растителност, заверена от НАГ на 01.04.2020 г. и предварителен проект по част „ПТКП“ с мотивирано предложение за транспортен достъп, изработен съгласно изискванията на заповедта за разрешаване на устройствената процедура. Проектът е съгласуван от дирекция „УАТ“ при СО на 31.07.2020 г. и от СДВР – отдел „ПП“ с положително становище рег. № ОД 433200-69243/14.07.2020 г.

Проектите за ПУП, процедурирани по административни производства в НАГ с вх. № САГ18-ГР00-2024 и № САГ19-ГР00-2296, както и мотивирано предложение с искане за устройствена процедура с вх. № САГ19-ГР00-2752/2019 г. за ПИ с КИ 57011.5534.24 са разгледани на заседание от ОЕСУТ.

С решение по т. 14 от протокол № ЕС-Г-2/19.01.2021 год. на ОЕСУТ проектите са върнати за преработка, като се изисква да се представи общ проект, в който новата улична регулация да се обозначи еднозначно и да е в съответствие с проекта за ПТКП-транспортен достъп, съгласуван от СДВР-отдел „ПП“ и дирекция „УАТ“ при СО.

Предложението на ОЕСУТ по отношение искането за устройствена процедура за ПИ с КИ 57011.5534.24 е да се разреши изработването на проект за ПУП.

Предвид напредналите устройствени процедури с вх. № № САГ18-ГР00-2024 и САГ19-ГР00-2296 в Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО е внесен общ проект за ПРЗ за поземлени имоти с идентификатори 57011.5534.2 и 57011.5534.3 и ПУР за нова улица по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а с приложена обяснителна записка.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите на дирекция „Териториално планиране“ на НАГ-СО.

В служебен порядък е установено съответствието му в цифровия модел по част „регулация“ с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

С писма изх. № САГ18-ГР00-2024-(11)10.11.2021 г. и № САГ18-ГР00-2024-(12)10.11.2021 г. на началник отдел „Устройство планиране“ проектът и обявлението за съобщаване на проекта за ПУП са изпратени до Държавен вестник и район „Нови Искър“ за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Обявлението е публикувано в Държавен вестник бр. 97 от 19.11.2021 г.

Проектът е върнат в НАГ с писмо изх. № РНИ21-ТК00-160-[1]/07.01.2022 г. на Заместник – Кмет на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок не са постъпили. Към писмото са приложени: проект в оригинал; съобщение и констативни протоколи.

С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-17/22.03.2022 г., т. 15 проектът е приет с решение да се издаде административен акт за одобряването му след

изпълнение на служебно предложение за корекция в техническото оформление по част „регулация“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-(14)/03.05.2022 г. коригираният проект е внесен в Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно – от собствениците на ПИ с КИ 57011.5534.2 и 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ – СО, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скици.

Проектът е изработен върху актуална, влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-9/16.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Предлага се създаването на два нови самостоятелни УПИ III-3-„за жилищно строителство“ и УПИ V-2-„за жилищно строителство“ от кв. 34а на м. „с. Подгумер“ по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ за поземлени имоти с кадастрални идентификатори 57011.5534.2 и 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ – СО.

Новите УПИ III и УПИ V от кв. 34а са отредени за идентификаторите от актуалната кадастрална карта, като проектът е изработен върху същата актуална кадастрална карта, с което се спазват изискванията на чл. 115, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретно функционално предназначение „за жилищно строителство“ е в съответствие с предвижданията на зона „Жм1“ по ОУП на СО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп и лице към улична регулация на новите УПИ се осигурява от предвидената с настоящата разработка нова улична регулация по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а, с което се спазват изискванията на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване се цели осигуряване на възможност за застрояване за новообразуваните УПИ, като във всеки нов УПИ се предвижда изграждане на нискоетажно, свободностоящо застрояване, на три етажа, с височина Нк.к. до 10м.

Предвиденото застрояване е съобразено с максимално допустимите показатели в устройствена зона „Жм1“, съгласно т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и не противоречи на предвижданията на ОУП на СО.

Застрояването е предвидено в съответствие с разпоредбите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

Паркирането е осигурено в границите на имотите, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

В изпълнение на изискванията, описани в заповедта за разрешаване на устройствената процедура към преписката по административното производство, са представени положителни становища, изходни данни и съгласувания на проекта за ПРЗ с експлоатиращите дружества и контролни инстанции, а именно: „Софийска вода“ АД и „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД.

Представени са, заверени по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО декларации за отсъствието на едроразмерна растителност в обхвата на разработката.

Установено е съответствието на цифровия модел на проекта с базата данни на ПР, създадена и поддържана от СО.

Проектът и придружаващата го съгласувателна документация, в съответствие с чл. 128, ал. 7 от ЗУТ, са разгледани и приети от ОЕСУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ПУР и ИПУР от компетентния за това орган, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ за икономично осъществими предвиждания за урегулираните поземлени имоти и квартали.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, а именно: нови улици по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а и по о.т.28а – о.т.28б, с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

Предвид горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, т. 5 от ЗУТ, т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-17/22.03.2022 г., т. 15 предлагам на Столичния общински съвет да приеме проекта за ПРЗ, ИПУР и ПУР.

ВНОСИТЕЛ:

27.6.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Стефа Щерева – Директор дирекция „ПНО“

арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Милена Стоилова – главен експерт „УП“

арх. Наско Петков – главен експерт „УП“

ю.к. Калоян Керемидчиев- главен юрисконсулт „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

ОТ ГОДИНА

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) на поземлени имоти с кадастрални идентификатори (ПИ с КИ) 57011.5534.2 и 57011.5534.3 по кадастралната карта и кадастралните (КККР) на с. Подгумер, район „Нови Искър“ за създаване на нови УПИ III-3- „за жилищно строителство“ и УПИ V-2- „за жилищно строителство“ от кв. 34а и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отваряне на нова улица по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а и на нова улица по о.т.28а– о.т.28б, кв. 34а, м.“с. Подгумер“, район „Нови Искър“ – СО.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-2024/14.09.2018 г. от Драгомир Филипov с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПЗ за ПИ с КИ 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП в графичен вид; документ за собственост; скица на ПИ, издадена от СГКК – гр. София; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; вносна бележка за платена такса към бюджета.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-(1)/14.02.2019 г. в НАГ е внесено ново мотивирано предложение, включващо и част „план за регулация“.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм1“- „Жилищна зона с малко-етажно застрояване в природна среда“.

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-695/01.10.2019 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ с писмо № САГ18-ГР00-2024-[3]03.10.2019 г.

Видно от писмо изх. № РНИ19-ТК00-159-[1]/15.10.2019 г. на главния архитект на Район „Нови Искър“ заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-[5]/23.11.2020 г. в НАГ е внесена декларация за липса на съществуваща растителност заверена по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от НАГ на 07.12.2020 г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-[6]/23.11.2020 г. в НАГ е внесен проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 57011.5534.3 и ПУР за нова улица по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.44ж с приложена обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: удостоверение от СГКК – гр. София изх. № 25-27997-31.01.2020 г. по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, от което е видно, че проектът за изменение на кадастралната карта е приет и съгласува проекта за ПУП; становище на Директора на РИОСВ – гр. София изх. № 3470-7237/13.11.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; данни за предварително проучване и съгласуване на проекта за ПУП от „Софийска вода“ АД изх. № ТУ-521/29.01.2020 г.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-2296/21.10.2019 г. от Румян Спасов и Пенка Спасова с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 57011.5534.2 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ – СО, имот съседен на ПИ с КИ 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“–СО, предмет на настоящата разработка.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП в графичен вид; документ за собственост; скица на ПИ, издадена от СГКК – гр. София; задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, съвместяваща актуалната кадастрална карта за имота и действащия план за регулация за имоти в непосредствена близост; вносна бележка за платена такса към бюджета.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм1“ – „Жилищна зона с малко-етажно застрояване в природна среда“.

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-1010/20.12.2019 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ с писмо изх. № САГ19-ГР00-2296-[1]/06.01.2020 г.

Видно от писмо изх. № РНИ20-ТК00-2-[1]/27.01.2020 г. на главния архитект на Район „Нови Искър“ заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2296-[4]/06.03.2020 г. в НАГ е внесен проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 57011.5534.2 и ПУР за

нова улица по о.т.44г - о.т.44д - о.т.44е - о.т.28а с приложена обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: становище на Директора на РИОСВ - гр. София изх. № 1475-1012/02.03.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД съгласуване на проекта за ПУП изх. № ТУ-6208/30.12.2019 г.; съгласуване на проекта от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 23.12.2019 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2296-[6]/21.08.2020 г. в НАГ са внесени декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за удостоверяване на липса на съществуваща дървесна растителност, заверена от НАГ на 01.04.2020 г. и предварителен проект по част „ПТКП“ с мотивирано предложение за транспортен достъп, изработен съгласно изискванията на заповедта за разрешаване на устройствената процедура. Проектът е съгласуван от дирекция „УАТ“ при СО на 31.07.2020 г. и от СДВР - отдел „ПП“ с положително становище рег. № Од 433200-69243/14.07.2020 г.

Проектите за ПУП, процедирани по административни производства в НАГ с вх. № САГ18-ГР00-2024 и № САГ19-ГР00-2296, както и мотивирано предложение с искане за устройствена процедура с вх. № САГ19-ГР00-2752/2019 г. за ПИ с КИ 57011.5534.24 са разгледани на заседание от ОЕСУТ.

С решение по т. 14 от протокол № ЕС-Г-2/19.01.2021 год. на ОЕСУТ проектите са върнати за преработка, като се изисква да се представи общ проект, в който новата улична регулация да се обозначи еднозначно и да е в съответствие с проекта за ПТКП-транспортен достъп, съгласуван от СДВР-отдел „ПП“ и дирекция „УАТ“ при СО.

Предложението на ОЕСУТ по отношение искането за устройствена процедура за ПИ с КИ 57011.5534.24 е да се разреши изработването на проект за ПУП.

Предвид напредналите устройствени процедури с вх. № № САГ18-ГР00-2024 и САГ19-ГР00-2296 в Направление „Архитектура и градоустройство“ - СО е внесен общ проект за ПРЗ за поземлени имоти с идентификатори 57011.5534.2 и 57011.5534.3 и ПУР за нова улица по о.т.44г - о.т.44д - о.т.44е - о.т.28а с приложена обяснителна записка.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите на дирекция „Териториално планиране“ на НАГ-СО.

В служебен порядък е установено съответствието му в цифровия модел по част „регулация“ с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

С писма изх. № САГ18-ГР00-2024-(11)10.11.2021 г. и № САГ18-ГР00-2024-(12)10.11.2021 г. на началник отдел „Устройство планиране“ проектът и обявлението за съобщаване на проекта за ПУП са изпратени до Държавен вестник и район „Нови Искър“ за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Обявлението е публикувано в Държавен вестник бр. 97 от 19.11.2021 г.

Проектът е върнат в НАГ с писмо изх. № РНИ21-ТК00-160-[1]/07.01.2022 г. на Заместник - Кмет на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок

не са постъпили. Към писмото са приложени: проект в оригинал; съобщение и констативни протоколи.

С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-17/22.03.2022 г., т. 15 проектът е приет с решение да се издаде административен акт за одобряването му след изпълнение на служебно предложение за корекция в техническото оформление по част „регулация“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2024-(14)/03.05.2022 г. коригираният проект е внесен в Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно – от собствениците на ПИ с КИ 57011.5534.2 и 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ – СО, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скици.

Проектът е изработен върху актуална, влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-9/16.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Предлага се създаването на два нови самостоятелни УПИ III-3-„за жилищно строителство“ и УПИ V-2-„за жилищно строителство“ от кв. 34а на м. „с. Подгумер“ по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ за поземлени имоти с кадастрални идентификатори 57011.5534.2 и 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ – СО.

Новите УПИ III и УПИ V от кв. 34а са отредени за идентификаторите от актуалната кадастрална карта, като проектът е изработен върху същата актуална кадастрална карта, с което се спазват изискванията на чл. 115, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретно функционално предназначение „за жилищно строителство“ е в съответствие с предвижданията на зона „Жм1“ по ОУП на СО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп и лице към улична регулация на новите УПИ се осигурява от предвидената с настоящата разработка нова улична регулация по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а, с което се спазват изискванията на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване се цели осигуряване на възможност за застрояване за новообразуваните УПИ, като във всеки нов УПИ се предвижда изграждане на нискоетажно, свободностоящо застрояване, на три етажа, с височина Нк.к. до 10м.

Предвиденото застрояване е съобразено с максимално допустимите показатели в устройствена зона „Жм1“, съгласно т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и не противоречи на предвижданията на ОУП на СО.

Застрояването е предвидено в съответствие с разпоредбите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

Паркирането е осигурено в границите на имотите, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

В изпълнение на изискванията, описани в заповедта за разрешаване на устройствената процедура към преписката по административното производство, са представени положителни становища, изходни данни и съгласувания на проекта за ПРЗ с експлоатиращите дружества и контролни инстанции, а именно: „Софийска вода“ АД и „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД.

Представени са, заверени по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО декларации за отсъствието на едроразмерна растителност в обхвата на разработката.

Установено е съответствието на цифровия модел на проекта с базата данни на ПР, създадена и поддържана от СО.

Проектът и придружаващата го съгласувателна документация, в съответствие с чл. 128, ал. 7 от ЗУТ, са разгледани и приети от ОЕСУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ПУР и ИПУР от компетентния за това орган, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ за икономично осъществими предвиждания за урегулираните поземлени имоти и квартали.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, а именно: нови улици по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а и по о.т.28а – о.т.28б, с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, т. 5 от ЗУТ, т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-17/22.03.2022 г., т. 15

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с КИ 57011.5534.2 и 57011.5534.3 от КККР на с. Подгумер за създаване на нови УПИ III-3-„за жилищно строителство“ и УПИ V-2-„за жилищно строителство“ от кв. 34а; м. “с. Подгумер”, район „Нови Искър” – СО по червените, сините и кафяви линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация за отваряне на нова улица по о.т.44г – о.т.44д – о.т.44е – о.т.28а и нова улица по о.т.28а – о.т.28б по кафявите и зелените линии, цифри, букви и зачерквания, съгласно приложения проект с корекциите с оранжев цвят.

3. План за застрояване на нови УПИ III-3-„за жилищно строителство“ и УПИ V-2-„за жилищно строителство“ от кв. 34а; м. “с. Подгумер”, район „Нови Искър” – СО, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно, и през улица, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ [sofia-agk.com] на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд – София – град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в район „Нови Искър” и се изпращат в Административен съд – София – град от дирекция „Правно-нормативно обслужване” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2022 г., Протокол № от2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура
градоустройство“

20.6.2022 г.

и

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

Стеля Щерева
ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ "ПНО"
Signed by: Stela Stefanova Shtereva

*Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев /Директор дирекция „ТП“/*

арх. Кристиан Мисирджиев /Началник отдел „УП“/

*Изготвили:
инж. Милена Стоилова /Главен експерт „УП“/*

арх. Наско Петков /Главен експерт „УП“/

ю.к. Калоян Керемидчиев /Главен юрисконсулт дирекция „ПНО“/